

BORDEROU

PIESE SCRISE

• MEMORIU GENERAL

1.	INTRODUCERE	2
1.1.	DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	2
1.2.	OBIECTUL LUCRĂRII	2
1.3.	SURSE DOCUMENTARE	2
2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	2
2.1.	EVOLUȚIA ZONEI	2
2.2.	POTENTIAL DE DEZVOLTARE	3
2.3.	ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	3
2.4.	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	3
2.5.	CIRCULAȚIA	3
2.6.	OCUPAREA TERENURILOR	4
2.7.	ECHIPAREA EDILITARĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ	4
2.8.	PROBLEME DE MEDIU	5
2.9.	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	5
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	5
3.1.	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	6
3.2.	PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL	6
3.3.	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	6
3.4.	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	6
3.5.	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	7
3.6.	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	9
3.7.	PROTECȚIA MEDIULUI	12
3.8.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	13
4.	CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	13

• REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

II PIESE DESENATE

- Încadrare în teritoriu	nr. planșă: 1
- Încadrare pe suport aerofotografic	nr. planșă: 1a
- Situația existentă	nr. planșă: 2
- Reglementări urbanistice	nr. planșă: 3
- Profile caracteristice ale străzilor	nr. planșă: 3a
- Proprietatea asupra terenurilor	nr. planșă: 4
- Reglementări - echipare edilitară	nr. planșă: 5
- Propunere mobilare urbanistică	nr. planșă: 6
- Studiu de circulație	nr. planșă: 7

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

• **Denumirea lucrării:**

ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI P+2-3RETRAS

- **Adresa:** Str. Savinesti, Nr. 3, Mun. Craiova, Jud. Dolj
- **Beneficiar:** S.C. METALPREST S.R.L. prin GLAVAN ANCUȚA
- **Sediul :** Str. Spania, Nr. 37, Mun. Craiova, Jud. Dolj
- **Proiectant:** S.C. AEDILIA PROIECT S.R.L. – Arh. Ștefăruță Emilian
- **Data elaborării:** Iulie 2018

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării de elaborare P.U.Z. constă în configurarea zonei studiate prin **modificarea reglementarilor urbanistice din Planul Urbanistic Zonal anterior P.U.Z. ZC1 – U.T.R. IP2.**

În cadrul Planului Urbanistic Zonal se propun următoarele obiective principale:

- restudierea zonelor funcționale precum și indicii urbanistici aferenți;
- organizarea structurii funcționale și a cadrului arhitectural-urbanistic;
- asigurarea premiselor unei dezvoltări armonioase pe termen mediu și lung a acestei zone având relații concrete cu vecinătățile și cu dezvoltarea întregului oraș, pe principiile dezvoltării durabile;
- stabilirea condițiilor de construire pentru toate intervențiile din zonă.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista documentațiilor de urbanism întocmite anterior documentației de față, este următoarea:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Craiova;
- Ridicări topo în zona extrase din cadastrul Craiovei și ridicare topo pentru zona studiată;
- Documentație cadastrală pentru terenul studiat.
- Plan Urbanistic Zonal – Zona centrala (ZC1 – U.T.R. IP2).

Alte surse de informații utilizate în cadrul Planului Urbanistic Zonal sunt:

- Încadrare în teritoriul emisă de Primăria Municipiului Craiova;
- Studiu aerofotografic - sursa Google Earth.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Suprafața zonei studiate în Planul Urbanistic Zonal este de 10.611,20 m² (1,06 ha) și este delimitată astfel:

- la Nord – zonă destinată locuirii colective și servicii – regim de înălțime de maxim P+10.
- la Sud - zonă destinată locuirii colective – regim maxim de înălțime P+4; și servicii – regim maxim de înălțime P+1;
- la Vest – Calea Unirii;
- la Est – Strada Romul.

2.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

În ceea ce privește dezvoltarea specificăm faptul că în zona studiată se dorește construirea unei cladiri cu un regim de înălțime de P+2-3E cu funcțiunea de birouri.

Propunerea de dezvoltare urbanistică se va realiza pe un teren în suprafață totală de 1302,00 mp din acte si din masuratori, proprietate S.C. METALPREST S.R.L. cu Certificat de Urbanism cu Nr. 1192/22.06.2018,

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată se situează în Municipiul Craiova, în zona centrala si istorica a localitatii.

Zona este cuprinsă între Calea Unirii in Vest, Calea Bucuresti in Nord și Str. Romul in Est.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

• Relief

Zona este situată pe terasa medie a Jiului, iar terenul studiat este in cea mai mare parte plan.

• Clima

Teritoriul municipiului se încadrează în sectorul de climă continentală cu influențe submediteraneană și care prezintă următoarele caracteristici:

- temperatura medie anuală +11⁰C;
- cantitatea medie anuală de precipitații este de peste 520 m;
- vânturi dominante pe direcția est - vest, reci iarna și calde și uscate vara.

• Condiții geotehnice

Nu au fost făcute studii de fundamentare.

2.5. CIRCULAȚIA

• Date generale

Zona studiată reprezintă teritoriul din cadrul Municipiului Craiova, amplasat în zona centrala si istorica, zonă ce este străbătută de o arteră principală a orașului, Calea Bucuresti.

• Căile de comunicație - situația existentă

Circulația principală din zona studiata se desfășoară pe trei străzi, toate avand sens unic de circulatie:

- Calea Unirii, situată în partea de Vest a zonei studiate, stradă de categoria III, cu îmbrăcăminte asfaltică definitivă. Acest drum este satisfăcător atât din punct de vedere al caracteristicilor geometrice (traseu, profil transversal, profil longitudinal, etc.), cât și din punct de vedere al caracteristicilor structurale;
- Str. Savinesti situată în partea de Nord si ce traverseaza zona studiata, stradă de categoria a IV-a, cu imbracaminte asfaltica definitiva. Acest drum este satisfacator atat din punct de vedere al caracteristicilor geometrice (traseu, profil transversal, profil longitudinal, etc.) cat si din punct de vedere al caracteristicilor structurale;
- Str. Romul, situata in partea de Est a zonei studiate, strada de categoria a IV-a, cu imbracaminte asfaltica definitiva. Acest drum este satisfacator atat din punct de vedere al caracteristicilor geometrice (traseu, profil transversal, profil longitudinal, etc.), cat si din punct de vedere al caracteristicilor structurale.

- **Disfuncționalități**

În urma analizării situației existente, reies următoarele:

- Str. Savinesti are o forma sinuoasa, ce nu prezinta trotuar și lipsa vegetației de aliniament pe ambele laturi.
- Pe Calea Unirii lipseste vegetația de aliniament.
- Str. Romul, prezinta vegetatie de aliniament doar pe latura de Est, iar pe latura de Vest aceasta nu este prezenta.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor din zonă. Relaționări între funcțiuni**

Principalele funcțiuni - prezente în teritoriul studiat conform P.U.G. si P.U.Z. ZC1 – IP2 sunt:

- zonă servicii de interes general;
- zona de locuinte colective;
- Zona spatii verzi;
- zonă de comunicație rutieră și amenajări aferente.

Zonă servicii de interes general, este în prezent marcată conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 121/2000 totalizând o suprafață de 0,45 ha, zone ce sunt ocupate de constructii printre care si doua constructii declarate monumente – Casa Diclescu – DJ-II-m-B-08122, situata chiar pe terenul S.C. METALPREST S.R.L si Casa Stoilov Bolintineanu – DJ-II-m-B08136, cu un regim maxim de inaltime de P+2.

Zona de locuinte colective este cu un regim de inaltime de P+4 și totalizează o suprafață de 0,23 Ha.

Zona spatii verzi este reprezentata de spatiile verzi din domeniul public ce totalizeaza o suprafata de 0.003 Ha.

Zona de comunicație rutieră și amenajări aferente este reprezentată de partea carosabilă si de cea pietonala, totalizând o suprafață de 0,377 Ha.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

În prezent în zona studiată există o suprafață a fondului construit de 2.928,00 mp (0,29 ha) ce reprezintă un procent de 27,59% din totalul suprafeței zonei studiate.

- **Aspecte calitative**

Toate imobilele din zona sunt constructii cu structura durabila, din zidarie de caramida si plansee de beton, avand finisaje obisnuite.

- **Asigurarea cu servicii, spații verzi a zonei**

Zona studiată dispune de spatii cu destinatie de servicii amenajate in imobilele S+P, P+1 si D+P+3.

Asigurarea cu spații verzi se rezolvă prin existența lor in zonele de locuire colectiva cat si pe proprietatile private.

- **Riscuri naturale**

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ

- **ALIMENTAREA CU APĂ**

Zona dispune de rețele de alimentare cu apă, iar consumatorii de apă din zonă și-au rezolvat alimentarea cu apă din rețeaua orașului existentă în zonă.

- **CANALIZAREA**

Zona dispune de rețele de canalizare, iar canalizarea apelor menajere uzate s-a rezolvat prin racordarea la rețeaua de canalizare a orașului existentă în zonă.

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

În zonă există posturi de transformare și este asigurată alimentarea cu energie electrică a construcțiilor existente.

- **TELECOMUNICAȚII**

Zona dispune de rețele de telecomunicații ce nu sunt afectate de obiectivul propus.

- **ALIMENTARE CU CALDURĂ**

În zona studiată, pentru construcțiile colective încălzirea se face în sistem centralizat de la furnizorul de energie termică al orașului.

- **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

În zonă există rețea de alimentare cu gaze naturale.

- **GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

Zona este asigurată în prezent de serviciul de salubritate a orașului.

- **PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI**

În urma analizării situației existente, nu au fost remarcate disfuncționalități ale rețelelor edilitare.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

Nu există probleme de mediu, zona neavând factori de risc natural, iar valori de patrimoniu ce trebuie prezervat, în zona studiată există două clădiri declarate monument și anume – Casa Diculescu (DJ-II-m-B-08122) situată pe terenul ce a generat documentația P.U.Z. și Casa Stoilov Bolintineanu (DJ-II-m-B08136).

2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Planul Urbanistic Zonal are ca principal obiectiv modificarea reglementărilor urbanistice ale zonei studiate în vederea realizării investiției propuse prin prezentul P.U.Z..

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Investiția ce a generat documentația P.U.Z. va fi alcătuită dintr-o clădire cu destinația de birouri, cu regim de înălțime de P+2-3Retras – proprietar S.C. METALPREST S.R.L.. Clădirea de birouri propusă va avea următoarele distanțe față de limitele de proprietate și vecinătăți:

- la 1.10 m și 4.00 m față de axul Străzii Savinesti în partea de Sud-Vest;
- la 1.60 m și 1.35 m față de limita de proprietate în partea de Sud;
- la 0.80 m față de limita de proprietate în partea de Vest;
- la 14.40 m față de limita de proprietate în partea de Nord;;
- la 0.80 m față de monumentul Casa Diculescu aflată pe același teren ce are un regim de înălțime S+P în partea de Nord;
- la 19.33 m față de construcția cu regimul de înălțime D+P cu destinația de servii în partea de Sud;
- la 0.80 m față de trei anexe cu regim de înălțime P în partea de Vest;
- la 14.50 m față de construcția cu regim de înălțime D+P+3 cu destinația de birouri din partea

de Nord-Est a zonei studiate;

- la 13.00 ml fata de constructia cu regim de inaltime P+4 cu destinatia de locuinte colective in partea de Est;

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Nu au fost facute studii de fundamentare.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Conform Planul Urbanistic Zonal Craiova aprobat cu HCL nr. 121/2000 zona studiată este încadrată în zona servicii de interes general si locuire colectiva. Zona de servicii de interes general are un: P.O.T.=45,00% și C.U.T.=1.1, iar zona de locuire colectiva are un P.O.T. = 20.00% si C.U.T.=2.20.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Spațiile verzi existente pe in zona studiata (Str. Savinesti) vor fi pastrate si reabilitate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

• Organizarea circulației rutiere

Organizarea circulației în zona studiată se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, preluând prevederile P.U.Z. ZC1 – IP2. Organizarea circulației se mai bazează pe condițiile de asigurare a acceselor la proprietățile existente în zonă.

În zonă nu se reglementează noi străzi, trama stradală existenta fiind compusă din străzi de categoria a III-a (Calea Unirii) si a IV-a (Str. Savinesti si Str. Romul), ce asigură accesele la proprietățile private.

• Profiluri transversale caracteristice

Alcătuirea profilelor transversale s-a făcut în conformitate cu STAS-urile 10144/3,5,6 care stabilesc elemente geometrice ale străzilor, calculul capacității de circulație și intersecțiile de străzi, precum și cu STAS 10.144/1 privind profilurile transversale pentru străzi.

Concomitent s-a ținut seama și de posibilitățile existente în teren, de defazectările necesare pentru realizarea profilelor, căutându-se echilibrul între necesar și disponibilitate.

În funcție de importanța lor în rețeaua stradală propusă, de categoria arterelor, s-au stabilit profilele transversale aferente, conform normativelor în vigoare.

- a) stradă de categoria a III-a – colectoare cu 2 benzi de circulație conform profil tip 1 pentru Calea Unirii cu sens unic: limita de constructibilitate de 6.00 m pe latura de Est și limita de aliniament de 6.00 m pe latura Est;
- b) strada de categoria a IV-a – de acces cu o banda de circulație conform profil tip 2 si tip 3 pentru Str. Savinesti: limita de constructibilitate la 6.25m pe latura de Nord si 4.25 m pe latura de Sud, iar limita de aliniament la 4.25 m pe latura de Nord si 4.25 m pe latura de Sud – profil tip 2, iar pe profilul de tip 3 limita de constructibilitate este la 5.75 m pe latura de Nord-Est, limita de aliniament la 4.25 m pe latura de Nord-Est, iar pe latura de Sud-Vest limita de constructibilitate este la 6.25 m, iar aliniamentul la 6.25 m.
- c) Strada de categoria a IV-a – de acces cu o banda de circulatie conform profil 4 pentru Str. Savinesti: limita de constructibilitate la 3.25 m si aliniamentul la 3.25 m pe latura de Vest.

• Transportul în comun

În prezent în zona studiată nu există trasee de transport în comun.

- **Parcaje și garaje**

În zona studiată există locuri de parcare amenajate pe Str. Savinesti.

În cazul zonei de servicii și interes general, locurile de parcare sunt amenajate în fiecare incintă.

- **Intersecții**

În cadrul zonei studiate, intersecțiile sunt:

a) intersecție între două străzi de categoria a III-a și a IV-a dintre Calea Unirii cu Str. Savinesti în partea de Vest a terenului studiat, această intersecție este nesemaforizată.

b) intersecție între două străzi de categoria a IV-a dintre Str. Savinesti și Str. Romul, aceste intersecții sunt nesemaforizate.

Toate intersecțiile vor fi amenajate și marcate corespunzător.

- **Semaforizări**

În cazurile când circulația în intersecție este redusă, aceasta se poate desfășura în mod liber.

În zonă nu se prevăd noi semaforizări cu semnale luminoase, intersecțiile vor fi reglementate cu semne de circulație STOP.

În cazul în care fluxul de circulație nu poate fi asigurat cu aceste reglementări, se vor amplasa semnale luminoase, în baza unui studiu de trafic amănunțit.

Practic se impune semnalizarea luminoasă la intersecții, în cazul când circulația depășește 6 - 7 vehicule pe minut, respectiv 400 vehicule pe oră și bandă de circulație.

- **Organizarea circulației pietonale**

Străzile existente și preluate în vederea modernizării sunt prevăzute cu trotuare de lățimi corespunzătoare în funcție de categoria străzii.

Traversările pietonale la intersecțiile de străzi se vor amenaja în conformitate cu Normativul C 239 - 94 la cerințe persoanelor handicapate.

- **Sistematizare verticală**

Diferențele de nivel din perimetrul zonei studiate, în cea mai mare parte a ei, sunt ne semnificative, astfel încât modernizarea străzilor existente și a celor proiectate, nu implică mișcări importante de terasamente, iar declivitățile sunt mult sub cele maxime admisibile.

Sistematizarea verticală a zonei, necesită o serie de măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru acces locale la construcții;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- asigurarea unui ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje etc. rezolvate în plan și pe verticală în condiții de eficiență estetică și economică.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

- **ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

Zonificarea funcțională prezentată în planșa "Reglementări urbanistice" propune reglementarea zonei astfel că în zona studiată vor intra în raporturi de interdependență:

- zonă servicii de interes general;
- Zona locuințe colective;
- Zona spații verzi;
- zonă de comunicație rutieră și amenajări aferente;

Planul Urbanistic Zonal face următoarele propuneri:

- stabilește regimul de aliniere al construcțiilor
- stabilește regimul de înălțime maxim;
- stabilește amplasamentele pentru construcții noi;
- stabilește procentul de ocupare maxim și coeficientul de utilizare maxim al terenului, specific regimului de înălțime.

- **Zonă servicii de interes general**

Zona serviciilor de interes public reprezintă o suprafață de 0.45 ha. Acestea cuprind servicii de importanță mică și anume: agenții bancare și birouri. Această zonă își păstrează funcțiunea.

În cadrul prezentului P.U.Z. este prezentă următoarea zonă funcțională având următoarele caracteristici:

- **ZS:** P.O.T. maxim = 70.00%, C.U.T. maxim = 2.60 și regim de înălțime maxim P+2-3Retras.

- **Zonă de locuințe colective**

Zona de locuințe colective reprezintă o suprafață de 0.23 Ha. Aceasta cuprinde clădiri cu un regim de înălțime de P+4.

- **LI 1:** P.O.T. maxim = 20.00%, C.U.T. maxim = 2.20 și regim de înălțime maxim P+4.

- **Zonă spații verzi**

Zona spațiilor verzi este reprezentată de zonele spațiilor verzi publice ce totalizează o suprafață de 0.013 Ha.

- **Zona de comunicare rutieră și amenajări aferente**

Zona de comunicare rutieră și amenajări aferente este reprezentată prin terenurile ocupate de traseele străzilor existente modernizate. La acestea se adaugă trotuarele, dimensionate în funcție de importanța străzii și de prevederile normativelor în vigoare.

Ponderele zonei circulațiilor carosabile, precum și a circulației pietonale este evidențiată în bilanțul teritorial existent și propus.

- **BILANȚ TERITORIAL**

BILANȚ TERITORIAL - ZONA STUDIATĂ

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	HA	%	HA	%
1. ZONA LOCUINTE COLECTIVE	0.23	21.69	0.23	21.69
2. ZONA SERVICII	0.45	42.47	0.45	42.47
4. CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT din care:	0.377	35.56	0.367	34.62
Circulatii carosabile	0.32	30.18	0.31	29.25
Circulatii pietonale	0.057	5.38	0.057	5.37
5. ZONA SPATII VERZI	0.003	0.28	0.013	1.22
TOTAL TERITORIUL STUDIAT	1.06	100,00	1.06	100,00

• INDICI URBANISTICI

Principalii indici urbanistici maximi propuși pe zone funcționale sunt:

	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
Zona servicii de interes general		
ZS	70%	2.60
LI 1	20%	2.20

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

• ALIMENTARE CU APĂ

Alimentarea cu apă potabilă a imobilului proiectat se va face de la rețeaua de apă din zonă (pe Str. Savinesti), printr-un branșament pe care se va monta un contor apometru într-un cămin amplasat la limita de proprietate, branșament realizat prin conductă din polietilenă pentru apă potabilă.

Presiunea și debitul de apă necesare obiectelor sanitare vor fi asigurate de branșamentul propus.

Se vor prevedea posibilități de închidere secțională a rețelei de apă pentru posibile intervenții ulterioare la armăturile obiectelor sanitare prin prevederea de robinete cu etanșare sferică.

Pentru a nu se afecta partea carosabilă se recomandă ca subtraversarea străzii să se realizeze prin foraj orizontal.

Conductele de apă vor fi pozate pe trotuarul existent, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare:

• STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare. Din prescripțiile acestui STAS menționăm:

- Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.
- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sănătății impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10 m) pentru sursa de apă și puțuri de medie adâncime.

• CANALIZARE

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin coloane de scurgere poziționate în băi și bucătărie, coloane ce se vor racorda la canalizarea stradală (pe Str. Savinesti) prin cămine de racord.

Pentru canalizarea interioară se propun conductele din polipropilenă, iar pentru cea exterioară cele din PVC (ambele sisteme cu etanșare prin garnituri). Pentru a nu se afecta partea carosabilă se recomandă ca subtraversarea străzii să se realizeze prin foraj orizontal.

Pentru zona studiată se va realiza un racord la rețeaua de canalizare pentru evacuarea apelor uzate de la populația viitoare din această zonă.

Conductele de canalizare vor fi pozate pe trama stradală propusa, iar pentru realizarea racordului în canalizarea existentă de pe Str. Savinesti, se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

• STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, în funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare. Din prescripțiile acestui STAS menționăm:

- Conductele de canalizare se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna sub rețeaua de alimentare cu apă.
- Din prescripțiile "Normelor de igienă" privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981.1984 menționăm că :
- Stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 300 m de zona de locuit.

• ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pentru construcția propusă cu regimul de înălțime P+2-3Retras, avându-se în vedere puterea instalată estimată la cca. 180 kW, bransamentul se va realiza de la cel mai apropiat post de transformare existent din zona studiată, printr-un cablu de tip armat Acyaby. De la acest post de transformare se vor realiza noi trasee electrice, pe teren neexistând în prezent nici un traseu electric deoarece terenul este liber de construcții.

În funcție de puterile electrice instalate și respectiv consumată simultan indicate în proiectul tehnic, beneficiarul va comanda la SC CEZ Distribuție SA studiul de soluție privind alimentarea cu energie electrică a construcției P+2-3Retras propusă spre construire.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta un culoar de protecție de :

- 24 m - pentru LEA între 1 și 110 KV
- 37 m - pentru LEA 110 KV
- 55 m - pentru LEA 220 KV

Conform PE 107 articolul 4.3.1. Culoarul de protecție pentru liniile de tip LES 20 KV este de 0,8 m.

Distanțele față de rețelele tehnico-edilitare sunt precizate în normativul PE 107 la articolul 4.3.2. Aceste distanțe sunt următoarele:

- | | |
|--|------------------------|
| - distanța față de - rețelele de apă și canalizare | - pe orizontală 0,5 m |
| | - pe verticală 0,25 m |
| - termice, apă fierbinte | - pe orizontală 0,5 m |
| | - pe verticală 0,2 m |
| - drumuri | - pe orizontală 0,5 m |
| | - pe verticală 1 m |
| - gaze | - pe orizontală 0,6 m |
| | - pe verticală 0,1 m |
| - fundații de clădiri | - pe orizontală 0,6 m. |

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, precum și executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice ș.a.) se va consulta proiectantul de specialitate SC CEZ Distribuție SA.

Rețelele electrice existente și propuse în zona studiată se respectă normele SC CEZ Distribuție SA, precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referință la :

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 1 Kv.
- PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 Kv.
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune.
- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice.
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu liniile de telecomunicații.
- I Li - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.t. față de alte linii, instalații și obiective.
- STAS 8589/1-91 - Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură.
- ID 17-86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie.
- PE 122-82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 Kv cu sistemele de îmbunătățiri funciare.
- PE 123-78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

• TELECOMUNICAȚII

Cladirea se va racorda la cablu de fibra optica pentru asigurarea bransamentului de telefonie și internet și respectiv la televiziune prin cablu de la unul sau mai mulți dintre operatorii de asemenea servicii existenți în zonă.

Rețeaua de telecomunicații va fi pozată pe trama stradală existentă. Pe traseul cablurilor interurbane și fibra optică existente se vor crea culoare de protecție de 3 m (stânga, dreapta).

Se pot oferi astfel servicii de telefonie vocală clasice suplimentare, precum și servicii moderne (internat, transmisii de date de mare viteză, circuite, închiriate pe F.O., servicii X - DSL, videotelefonie, etc.).

În fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea rețelelor subterane și aeriene în vederea respectării normativelor în vigoare.

Instalarea cablurilor telefonice în canalizație, săpătură sau aerian nu prezintă un pericol pentru sănătatea oamenilor și nici nu influențează în mod direct sau indirect protecția mediului ambiant.

• ALIMENTARE CU CALDURĂ

Încălzirea construcției propuse se va realiza cu centrală termică, cu combustibil gaze naturale, numai după realizarea unui proiect de specialitate.

Apa caldă necesară consumului este asigurată de către centrala termică, prepararea apei calde menajere realizându-se în regim prioritar față de încălzire.

• ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la conductele de gaze naturale existente în zonă pe trama stradală existentă (pe Str. Savinesti) cu acordul S.C. Distrigaz Sud Retele S.R.L., pe baza unor documentații tehnice specifice întocmite de persoane de specialitate autorizate.

Se va realiza un bransament – conducta din polietilenă pentru gaze naturale pozată subteran, protejată corespunzător la subtraversarea părții carosabile. Prin proiectare se vor asigura numărul necesar de aerisiri ale conductei/protecției acesteia astfel încat să se elimine complet riscul unor



acumulări de gaze.

Pentru a nu se afecta partea carosabilă se recomandă ca subtraversarea străzii să se realizeze prin foraj orizontal.

În exteriorul clădirii propuse se va amplasa o firidă cu regulator de gaze, alimentarea consumatorilor (centrale termice și mașini de gătit tip aragaz), urmând a se realiza printr-o coloană din conductă de oțel pozată aparent pe clădire.

Secțiunea precum și traseul conductelor vor fi studiate într-o fază ulterioară de proiectare.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

În conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915-94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale" intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele :

- | | |
|---|------|
| - depozite carburanți și stații PECO | 60 m |
| - instalații electrice de tip exterior cu tensiunea nominală de 110 Kv sau mai mare, inclusiv stațiile. | 55 m |
| - instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 Kv, posturi de transformare. | 50 m |
| - centre populate și locuințe individuale | 65 m |
| - paralelism cu drumuri : | |
| - naționale | 52 m |
| - județene | 50 m |
| - comunale | 48 m |
| - depozite de gunoaie | 80 m |

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul NTPEE 2008 și STAS 859/91.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare-măsurare (cu debit până la 600 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar) :

- | | |
|---|------|
| - la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc | 12 m |
| - la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc | 15 m |
| - față de marginea drumurilor carosabile | 8 m |

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ NTPEE - 2008 și STAS 8591/1-91.

• **GOSPODĂRIE COMUNALA**

Dupa reglementarea zonei propuse, serviciul public de salubritate Craiova va asigura evacuarea deșeurilor precum și transportarea acestora la groapa de gunoi a orașului în baza unui contract întocmit pentru clădirea propusa cu destinația de birouri.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

În zona studiată nu vor exista zone industriale care să genereze poluare fonică, poluare pentru apă, aer sol.

Zona studiată dispune de două construcții monument ce vor fi prezervate corespunzător - Casa Diclescu (DJ-II-m-B-08122) situată pe terenul ce a generat documentația P.U.Z. și Casa Stoilov

În subzonele prezente în prezentul P.U.Z. se va respecta Regulamentul General de Urbanism art. 34, anexa 6 ce prevede următoarele valori minime de spații verzi astfel:

1) Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

2) Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor, propunându-se prin prezenta documentație ca să fie asigurată o suprafață minimă de 15% de spații verzi din suprafața parcelei.

Pentru zona studiată, în faza de proiectare ulterioară, se vor respecta pentru circulațiile propuse, normele privind scurgerea apelor pluviale, realizarea rigolelor. Pentru construcții se vor asigura racordurile la utilitățile din zonă.

Pentru investiția ce a generat documentația P.U.Z. măsurile de protecție a mediului sunt :

- **Protecția calității apelor:**

Apele uzate sunt reprezentate de apele uzate menajere, apele fecaloide de la grupurile sanitare (nu pun probleme din punct de vedere al încadrării în norma NTPA002).

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- **IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL**

- **Terenuri proprietate publică**

Domeniul public prezent în zona studiată include terenurile ocupate de străzi și trotuare.

- **Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice**

Terenurile prezentate în planșa cu tipurile de proprietate marcate cu galben sunt proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice.

- **DETERMINAREA CIRCULAȚIEI TERENURILOR ÎNTRE DEȚINĂTORI**

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

Costurile ce vor fi suportate de investitorului privat constau în racordarea la utilitățile existente în zonă pe Str. Savinesti.

Costurile ce vor cădea în sarcina autorității publice locale în ceea ce privește prezenta documentație sunt cele de amenajare a spațiilor verzi.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planul Urbanistic Zonal are în vedere organizarea armonioasă a zonelor funcționale în teritoriul studiat, asigurarea legăturilor între subzonele funcționale din zonă studiate.

Totodată s-a avut în vedere rezervarea terenurilor pentru realizarea în perspectivă a unor obiective de interes public, pentru rezolvarea circulației - funcțiunea principală din zona studiată.

Planul Urbanistic Zonal cuprinde și Regulamentul de Urbanism care explică și detaliază sub forma unor prescripții (permisiuni - restricții) Planul Urbanistic Zonal în vederea aplicării acestuia.

După aprobarea sa la nivelul Consiliului Local, Planul urbanistic zonal devine act cu autoritate administrativă, asigurând condițiile materializării propunerilor.

Desfășurarea în continuare a proiectării are în vedere:

- elaborarea planurilor urbanistice de detaliu pentru obiective din zonă;

- elaborarea studiilor de specialitate pentru dezvoltarea echipării tehnico-edilitare.

Dupa avizarea de către toți factorii interesați locali, Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat de către toți factorii interesați locali, Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat de către Consiliul Local al Municipiului Craiova.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local, aprobate, capătă valoare juridică, oferind instrumentele de lucru necesare administrației locale și diverșilor solicitanți ai autorizațiilor de construire.

Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal si Regulamentul aferent va fi de 10 ani.

Intocmit,
Arh Stefarta Emilian

